



<http://immobilier.anap.fr/publication/595-horizon-maintenance-organiser-la-maintenance-immobiliere-et-le-gros-entretien-renouvellement>

Méthode ♦ Outil

Organiser la maintenance immobilière et le gros entretien renouvellement : Démarche et outil

Sommaire

- 1. Introduction
- 2. Contexte et enjeux
 - 2.1. La stratégie patrimoniale...
 - 2.2. La maintenance dans le co...
 - 2.3. Des outils ANAP pour comp...
 - 2.4. La maintenance immobilièr...
- 3. Plans d'actions
 - 3.1. Terminologies de la maint...
 - 3.2. Qui réalise les prestatio...
 - 3.3. La démarche projet
- 4. Les outils Horizons Mainten...
 - 4.1. Outil 1 : Principaux text...
 - 4.2. Outil 2 : Gammes de maint...
 - 4.3. Outil 3 : Guide d'aide à...
 - 4.4. outil 4 : Evaluation des...
 - 4.5. Outil 5 : Plan méthodolog...
 - 4.6. Outil 6 : Outil d'autoéva...
 - 4.7. Outil 7 : Outil de pilota...

1. Introduction

La juste prise en compte de la maintenance immobilière des établissements de santé et médico-sociaux dans la stratégie patrimoniale est le garant que le bâtiment assure ses fonctions de protection des personnes et des biens et contribue à l'acte de soins.

Mais comment s'assurer que l'organisation mise en place dans son établissement répond aux contraintes réglementaires, comment organiser la maintenance préventive et externaliser des prestations, comment anticiper les futures dépenses ?

La présente publication, « Organiser la maintenance et le Gros Entretien Renouvellement », regroupe une gamme d'outils réalisés avec et pour les établissements de santé et médico-sociaux. Elle s'adresse à un public élargi d'établissements publics comme privés.

Les décideurs, ingénieurs et techniciens de maintenance y trouveront une approche méthodologie accompagnée d'outils qui ont pour objectif d'améliorer la prise en compte de la fonction maintenance dans leurs établissements.

Il sera dans un premier temps abordé le contexte et les enjeux auxquels sont confrontés les établissements. Puis, au travers d'une démarche projet, seront présentés, sous forme de fiches descriptives, les outils mis à disposition.

La maintenance immobilière sera segmentée en deux notions : la **maintenance courante**, processus continu et récurrent, et la maintenance relative au **Gros Entretien et au Renouvellement (GER)**, de caractère singulier et dépendante de la durée de vie des équipements².

Sur la durée de vie d'un bâtiment, le cumul des dépenses de la maintenance courante et du GER se décomposent à part égale, mais aucun outil méthodologique standardisé pour anticiper ces dernières n'était jusqu'à lors proposé. Les établissements et les acteurs de la maintenance trouveront donc ici une méthode pour établir un plan prévisionnel pluriannuel de dépenses de GER à adapter à leur patrimoine existant ou futur.

Genèse du projet et mise à jour

Horizons maintenance, publié en 2009, est le fruit d'un important travail collaboratif mené par l'ANAP et associant des représentants de Centres Hospitaliers, de la commission ingénierie et architecture de la conférence des DG de CHU, ainsi que les associations H360 et IHF.

Il s'agissait alors de proposer aux établissements sanitaires une première approche des processus de maintenance préventive à destination des bâtiments neufs et existants.

Le retour des utilisateurs a conforté l'ANAP dans la nécessité de mettre à jour cette première édition et de l'étendre à l'ensemble des secteurs de la santé et du médico-social.

L'ANAP s'est donc entouré d'un groupe de travail pluridisciplinaire composé d'acteurs des secteurs sanitaire et médico-social publics et privés.

Il en ressort une nouvelle édition comportant une gamme d'outils mis à jour et enrichie d'un nouvel outil dédié à l'élaboration d'un plan de dépenses pluriannuelles de maintenance courante et de gros entretien renouvellement (GER).

Les outils « Quicksan maintenance », autoévaluation de la maturité de l'organisation de la maintenance, et « outil de pilotage du patrimoine technique hospitalier » ont également été mis à jour et intégrés à la gamme d'outils « Horizons Maintenance ».

L'approche méthodologique par le biais d'outils adaptés aux patrimoines existants et aux projets neufs est également accompagnée des éléments de langage relatifs à la maintenance de court et de long terme.

² Les opérations de maintenance courante d'un système de traitement d'air regrouperont par exemple le remplacement des filtres, nettoyage des bouches, remplacements des courroies, etc. Le remplacement de moteurs, de caisson de ventilation seront quant à eux des opérations de de Gros Entretien Renouvellement.

Glossaire

ANAP
H360
IHF
CHU
GER

Autres ressources sur : , [Coopération territoriale](#)

Date de parution : 29/10/2015